

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

AR de Charlottetown

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : décembre 2006

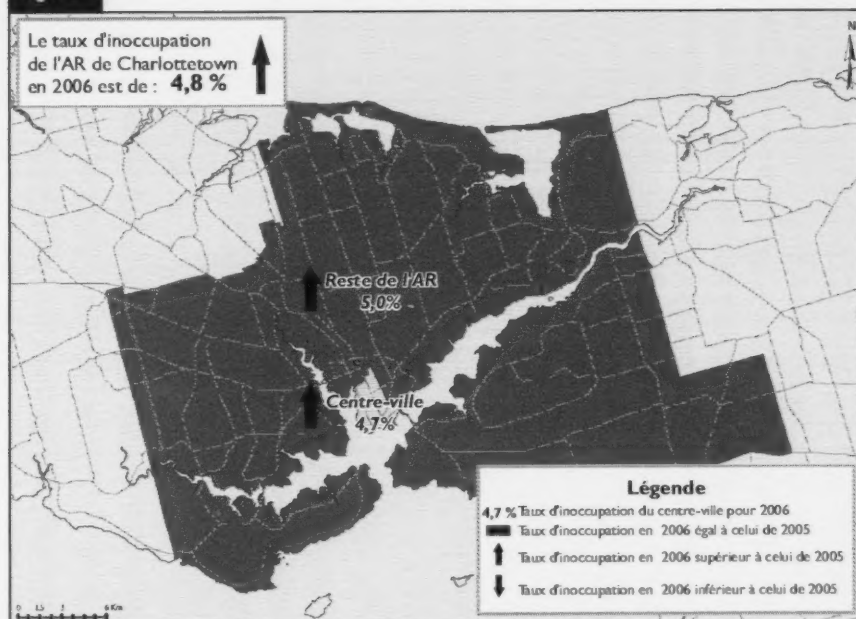
Depuis qu'il a touché un creux record de 1,8 % en 2001, le taux d'inoccupation des immeubles comptant trois appartements ou plus a augmenté dans l'agglomération de recensement (AR) de Charlottetown, et ce, pour la cinquième année d'affilée. Même si la proportion moyenne de logements vacants est passée de 4,4 % à 4,8 % depuis octobre 2005, la demande

d'unités locatives demeure appréciable en comparaison des normes historiques. La moyenne sur dix ans du taux d'inoccupation annuel moyen des appartements locatifs s'établit à 3,9 %.

Table des matières

- 2 La hausse du loyer moyen s'est accentuée en 2006
- 3 Les logements les plus chers demeurent prisés
- 4 Il y a plus de logements disponibles que ne l'indique le taux d'inoccupation
- 4 L'accession à la propriété reste attirante
- 5 Les loyers augmenteront en 2007
- 6 Le taux d'inoccupation national des appartements locatifs diminue légèrement et s'établit à 2,6 %

Figure 1



ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

En octobre 2006, 183 des 3 800 appartements locatifs de Charlottetown étaient inoccupés, et la majorité d'entre eux étaient des unités de deux chambres. Cela contraste avec la situation des années antérieures, alors que la proportion de logements vacants était à peu près la même pour les petits et les grands appartements. L'Enquête de 2006 indique que 130 unités de deux chambres étaient vacantes, comparativement à 93 en 2005. Le taux d'inoccupation est donc monté à 5,2 % dans cette catégorie, alors qu'il se situait à 3,9 % l'année dernière. Moins de logements de une chambre étaient inoccupés cette année; dans cette catégorie, le taux d'inoccupation est passé de 4,1 à 3,5 % en un an.

Étant donné que seulement 43 unités locatives ont été ajoutées à l'univers de l'enquête en octobre 2006, comparativement à 99 en octobre 2005, il était prévisible que le taux d'inoccupation allait monter. Ces nouvelles unités s'ajoutent aux presque 450 autres qui ont été achevées dans la capitale depuis janvier 2000. La production de logements locatifs a considérablement augmenté depuis 2000. Pendant les dix années précédentes, l'offre se situait en moyenne à 70 unités par année. En conséquence, le taux d'inoccupation a grimpé à Charlottetown, passant d'un creux sans précédent de 1,8 %, en 2001, au niveau actuel, de 4,8 %. Par contre, la montée du taux d'inoccupation devrait tempérer le besoin d'accroître la production sur le marché locatif en 2007.

Sur le plan géographique, la demande de logements locatifs n'a pas connu de changement notable par rapport à l'année dernière. Dans les enquêtes précédentes, la périphérie de Charlottetown (zone 2) affichait un taux d'inoccupation plus bas que le centre-ville (zone 1). Toutefois, la situation s'est renversée en 2005. En

2006, comme en 2005, la zone 1 a affiché un taux d'inoccupation inférieur à celui de la zone 2. Cette année, le taux a été de 4,7 % dans la zone 1, contre 4,2 % en 2005; par contre, il se situe en-dessous du taux de 5,0 % affiché dans la zone 2. Le fait que le taux d'inoccupation de la zone 1 soit maintenant inférieur à celui observé en périphérie est important, puisque la vaste majorité des nouveaux logements locatifs sont situés au centre-ville. Ces chiffres dénotent la préférence des locataires pour ce secteur.

La demande de logements de une chambre demeure forte, et cette catégorie affiche le taux d'inoccupation le plus bas. Dans la zone 1, celui-ci a baissé, passant de 4,4 %, l'année dernière, à 3,4 %, cette année, ce qui le classe deuxième parmi les taux les plus bas dans l'Enquête de 2006. Dans la zone 2, la demande d'appartements de une chambre a également été vive, mais le nombre d'unités vacantes s'est légèrement accru. Le taux d'inoccupation est monté à 4,3 %, alors qu'il s'établissait à 3,1 % en 2005.

Cette année, les ménages ont eu

moins de mal que l'année dernière à trouver un logement locatif de deux chambres au centre-ville de Charlottetown. C'est dans cette catégorie que l'on trouvait le plus de logements vacants en 2006. Le taux d'inoccupation des appartements de deux chambres a considérablement augmenté entre 2005 et 2006, passant de 3,0 à 5,3 %. Cette hausse s'explique par la vigueur des mises en chantier et le fait que la vaste majorité des nouvelles unités sont des appartements de deux chambres situés dans la zone 1. Il faut s'attendre à ce que l'écoulement de ces logements sur le marché prenne un certain temps.

La hausse du loyer moyen s'est accentuée en 2006

Globalement, le loyer moyen s'est établi 597 \$ à Charlottetown en 2006. Cette année, la SCHL introduit une mesure qui permet d'estimer l'évolution des loyers pratiqués dans les immeubles existants. En mettant l'accent sur les immeubles existants, nous pouvons éliminer l'effet des immeubles qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes, et ainsi

Figure 2

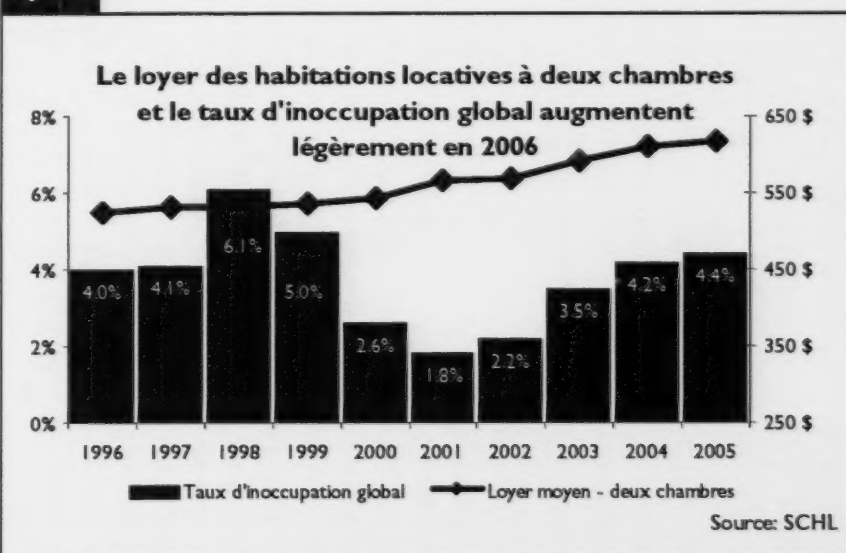
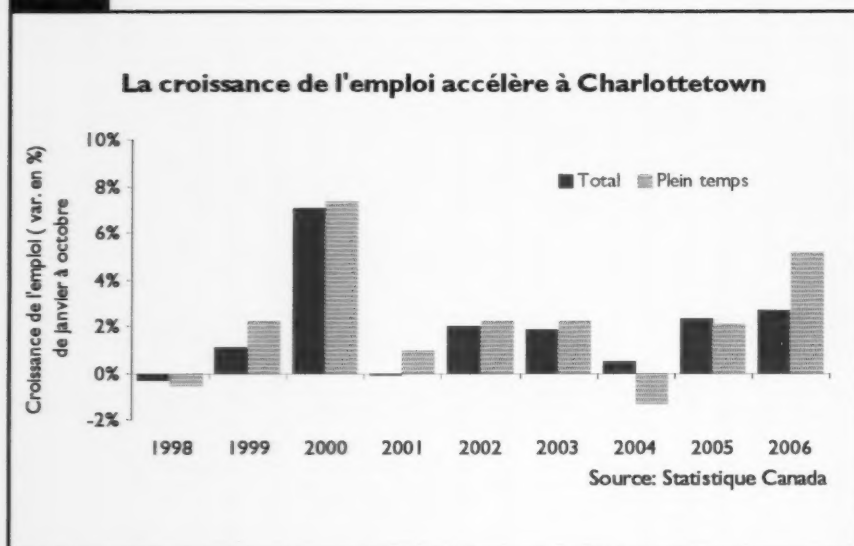


Figure 3



obtenir une meilleure indication de la variation des loyers exigés dans les immeubles existants. Pour l'AR de Charlottetown, le loyer moyen des logements de deux chambres dans les immeubles existants a augmenté de 3,9 % entre octobre 2005 et octobre 2006.

Cette hausse est très proche de celle de 3,5 % permise par la Commission de réglementation et d'appels de l'Île, qui régit l'augmentation des loyers résidentiels dans la province pour les logements non chauffés. C'est tout de même moins de la moitié de la majoration de 7,5 % permise pour les logements chauffés, qui représentent une grande part du marché locatif local. Le fait que les hausses de loyers aient été inférieures à l'augmentation permise laisse entendre que la concurrence s'est intensifiée sur le marché en 2006. Avec l'augmentation des taux d'inoccupation moyens ces dernières années, le choix de logements dont disposent les locataires éventuels s'est graduellement élargi. En outre,

les propriétaires d'immeubles locatifs doivent composer avec la conjoncture actuellement propice à l'achat d'une habitation. Ces deux facteurs ont tous deux incité les propriétaires-bailleurs et les gestionnaires d'immeubles à limiter les hausses de loyers pour que leurs logements restent concurrentiels.

Pour l'AR de Charlottetown, le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les immeubles existants a augmenté de 4,0 % en octobre 2006 par rapport à octobre 2005.

Les logements les plus chers demeurent prisés

Selon les résultats de l'Enquête réalisée en octobre 2006, ce sont encore les logements aux loyers les plus élevés qui présentent les taux d'inoccupation les plus bas, exception faite de la fourchette de loyers de 400 à 499 \$, qui est la plus prisée de toutes. Alors que les résultats de l'enquête de 2005 étaient variables d'une fourchette de loyers à l'autre, ceux de cette année

indiquent que le taux d'inoccupation a monté dans toutes les fourchettes de loyers.

Dans la région de Charlottetown, 3,3 % des appartements dont le loyer mensuel se situait entre 700 et 799 \$ étaient inoccupés au moment de l'enquête de 2006, comparativement à 2,0 % à la même période en 2005. Le taux d'inoccupation moyen des logements les plus chers dans l'AR de Charlottetown, c'est-à-dire ceux ayant un loyer moyen supérieur à 800 \$, a été de 3,2 %, ce taux se classe deuxième parmi les taux d'inoccupation moyens les plus bas cette année. Ces résultats confirment que les logements les plus chers, qui tendent aussi à être les plus récents, restent prisés par les locataires. Récemment, 2004 est la seule année où cela n'a pas été cas, la durée d'écoulement ayant été plus longue en raison de l'ajout d'un grand nombre de nouveaux logements haut de gamme dans l'univers de l'enquête. La fourchette de loyers ayant connu la plus forte variation du taux d'inoccupation moyen entre 2005 et 2006 est celle de 600 à 699 \$, où celui-ci a grimpé de 3,5 à 6,4 %.

Dans la fourchette de loyers de 400 à 499 \$ par mois, la proportion de logements vacants a peu changé en 2006 : elle s'est élevée à 2,3 %, en regard de 1,7 % l'an dernier. Toutefois, il est important de noter que, même si elles présentent le plus faible taux d'inoccupation, les unités de cette fourchette de loyers sont relativement peu nombreuses.

Ce sont les plus gros immeubles qui comptent le moins de logements vacants

Selon les résultats de l'Enquête, les gros immeubles d'appartements locatifs sont un peu plus populaires que les ensembles plus petits dans la région de Charlottetown. En octobre, 1,5 % des appartements locatifs étaient vacants dans les plus gros immeubles, soit ceux comptant de 50 à 99 unités. Par comparaison, les immeubles comptant seulement trois à cinq logements affichaient un taux d'inoccupation moyen de 5,3 %. Voilà qui contraste nettement avec la situation observée en 2005, alors que les immeubles de 50 à 99 logements avaient le taux d'inoccupation le plus élevé, soit de 7,0 %. Ce revirement de situation tient sans doute au fait que plusieurs grands ensembles haut de gamme avaient été ajoutés à l'univers de l'enquête en 2004, ce qui avait entraîné une période d'écoulement anormalement longue et un débordement sur l'année 2005.

Il y a plus de logements disponibles que ne l'indique le taux d'inoccupation

En 2006, pour la deuxième année d'affilée, on a demandé aux propriétaires-bailleurs et aux gestionnaires d'immeubles de répondre à des questions relatives à la disponibilité, en plus des traditionnelles questions portant sur les loyers et les logements vacants, dans le cadre de l'Enquête sur les logements locatifs.

Cette année, comme en 2005, 6,8 % des appartements étaient disponibles à Charlottetown, une proportion de plus de deux points supérieure au taux d'inoccupation. Les écarts vont de 2,1 à 3,7 %, selon le nombre de chambres que compte le logement.

L'écart entre le taux de disponibilité et le taux d'inoccupation est passablement plus élevé dans le cas des appartements de deux ou trois chambres que dans celui des studios et des appartements de une chambre. Il se pourrait que les conditions favorables à la possession d'une habitation aient incité davantage de locataires occupant un logement de grande taille à « donner un avis de déménagement » cette année. En raison des bas taux hypothécaires, l'accession à la propriété est restée à la portée de nombreux ménages locataires.

L'accession à la propriété reste attirante

De multiples facteurs peuvent agir sur la demande de logements locatifs dans un marché donné : croissance de l'emploi, mouvements migratoires, frais de logement, etc.

Grâce entre autres à la progression de l'emploi et à la migration nette toujours positive, la demande de logements locatifs est demeurée robuste à Charlottetown. Les gains de plus de 3 %

réalisés dans l'emploi au cours des dix premiers mois de 2006 par rapport à la même période en 2005 ont porté le niveau d'emploi à un sommet sans précédent. En outre, tous les gains ont été fait dans les postes à plein temps, ce qui est de bon augure pour la région de la capitale. Le nombre de travailleurs s'est apprécié à l'échelle locale entre 2005 et 2006, mais plus lentement que le nombre d'emplois, si bien que le taux de chômage a baissé.

Comme la plupart des régions des Maritimes, le comté de Queens a perdu des habitants au profit de l'Ouest du pays, dont le magnétisme tient aux salaires élevés et aux bonnes perspectives d'emploi. En revanche, le solde migratoire de l'AR de Charlottetown a été positif, notamment parce que la croissance de l'emploi a favorisé la migration, les gens étant attirés par la plus grande diversification du marché de l'emploi local. Quelques tendances importantes ont été observées au cours des cinq dernières années. La première est l'urbanisation, qui a aidé la plupart des villes du pays, dont la région de Charlottetown. En

Figure 4

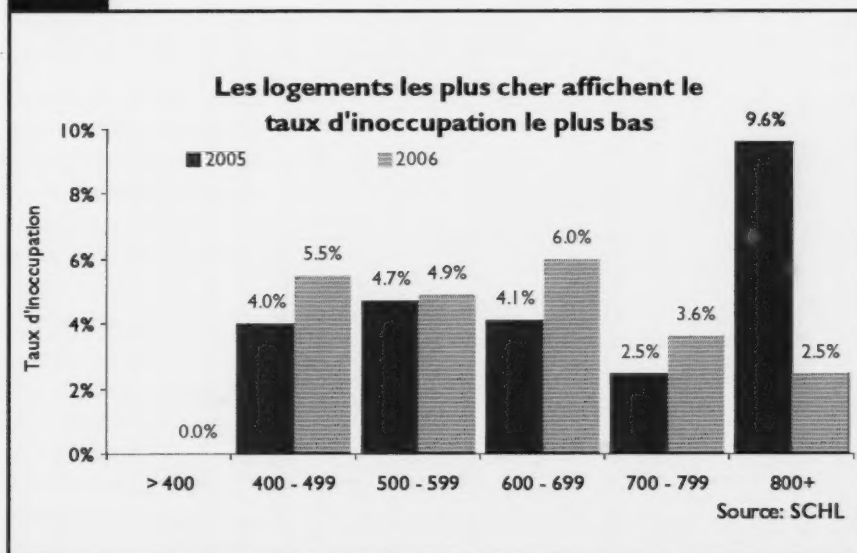
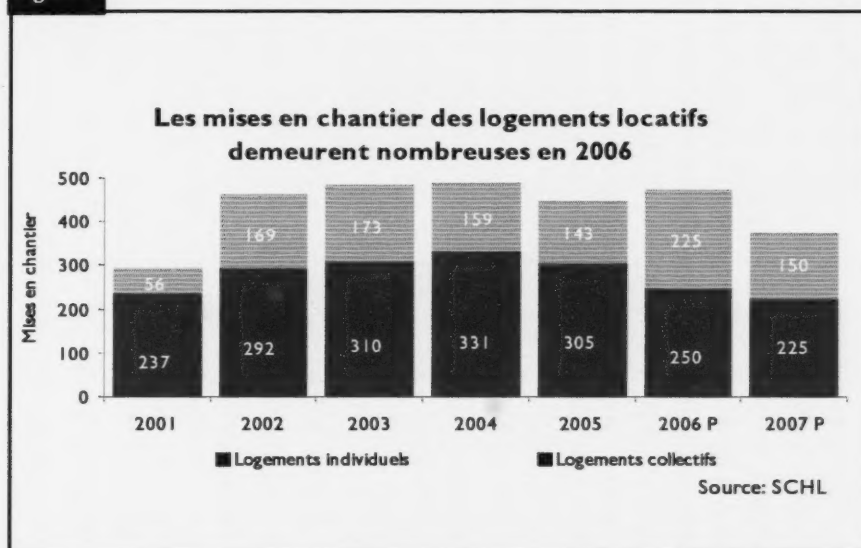


Figure 5



effet, des personnes habitant ailleurs dans la province ont migré vers la région de la capitale pour poursuivre des études ou obtenir un meilleur emploi.

Une analyse des données sur les déclarants de Statistique Canada pour les années 2000 à 2005 montre que plus de la moitié des 750 personnes qui ont migré dans la région de la capitale venaient d'ailleurs dans l'île. Le comté de Queens est le seul de la province où le nombre de nouveaux migrants s'est maintenu depuis cinq ans. En 2005 seulement, il a accueilli presque 330 nouveaux habitants, alors que ceux de Kings et de Prince ont enregistré un solde migratoire négatif. Une deuxième tendance a trait à l'émigration chez les 18 à 24 ans. Ceux-ci ont été relativement peu nombreux à quitter le comté de Queens, alors que l'émigration des jeunes a été importante ailleurs dans la province. Le fait que l'Île-du-Prince-Édouard soit en mesure de retenir ses jeunes a une incidence significative, en ce sens que les jeunes adultes sont généralement plus susceptibles de louer un logement

que leurs aînés. Le Recensement de 2001 a indiqué que presque 90 % des ménages dont le principal soutien avait moins de 25 ans étaient locataires.

L'écart entre les loyers et les frais de possession des logements est un autre facteur qui semble jouer un rôle sur le marché locatif de Charlottetown. La demande de logements locatifs dans la région de Charlottetown était jugée assez vive en 2001. Le taux d'inoccupation des appartements de deux chambres n'était alors que de 1,8 %, alors qu'il avait atteint 5,6 et 6,9 % rien que deux et trois ans plus tôt, respectivement.

Les conditions propices à l'achat d'une habitation, que l'on doit à la faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires, ont sans doute permis à de multiples ménages locataires de satisfaire aux exigences financières relatives à la possession d'un logement. Cette plus grande abordabilité explique sans doute en partie la montée graduelle du taux d'inoccupation des grands logements.

Recul attendu des taux d'inoccupation

Compte tenu de la robustesse de la construction de logements locatifs en 2006, la tendance ascendante des taux d'inoccupation observée au cours des cinq dernières années devrait se maintenir en 2007. Si le nombre de mises en chantier d'unités locatives a bondi, c'est notamment parce que les promoteurs ont voulu profiter des conditions de financement exceptionnelles qui leur étaient offertes. La récente montée des coûts liés à la main-d'œuvre, aux matériaux et aux terrains est venue appuyer leur décision. Les promoteurs ont donc devancé la construction de certains ensembles locatifs, quitte à ce que l'écoulement complet prenne plus de temps.

En octobre 2007, le taux d'inoccupation moyen des appartements devrait se situer entre 4,5 et 5,0 %.

Les loyers augmenteront en 2007

En raison de la vigueur des mises en chantier d'immeubles de logements locatifs cette année, on prévoit que la progression du loyer moyen des appartements de deux chambres sera égale aux hausses prescrites par la Commission de réglementation et d'appels de l'Île en 2007, c'est-à-dire de 3,0 %.

L'intensification de la demande l'an prochain va donner plus de pouvoir de négociation aux propriétaires-bailleurs et aux gestionnaires d'immeubles. On peut s'attendre à ce que les loyers augmentent dans une proportion qui cadre davantage avec l'évolution des coûts liés à la gestion d'immeubles locatifs, notamment les frais de

chauffage et d'entretien, qui ne cessent de s'accroître.

Même si, à court terme, il devrait y avoir moins de nouveaux logements locatifs haut de gamme qu'au cours des cinq dernières années, l'augmentation des loyers devrait s'établir entre 2,5 et 3 % en 2007.

Le taux d'inoccupation national des appartements locatifs diminue légèrement et s'établit à 2,6 %

Cette année, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains du Canada a diminué légèrement : il s'est replié de 0,1 point de pourcentage par rapport à l'an passé pour s'établir à 2,6 % en octobre 2006.

La forte création d'emplois et la progression appréciable du revenu ont contribué à stimuler aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. Les niveaux élevés d'immigration ainsi que l'écart grandissant entre les frais de possession et les loyers ont été les principaux moteurs de la demande de logements locatifs. Ces facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année.

En revanche, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant est restée très intense, comme en témoignent le nombre quasi record de ventes conclues sur le marché de l'existant et l'important volume d'habitations mises en chantier en 2006. Cette vive demande continue de tirer vers le haut les taux d'inoccupation. Qui plus est, il s'achève beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en

copropriété sont des types de logement assez abordables pour les ménages locataires qui accèdent à la propriété. En outre, certains appartements en copropriété appartiennent à des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, le nombre considérable de logements en copropriété dont on a achevé la construction a créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2006 ont été observés à Windsor (10,4 %), Saint John (N.-B.) (6,8 %) et St. John's (T.-N.-L.) (5,1 %), et les plus bas, à Calgary (0,5 %), Victoria (0,5 %) et Vancouver (0,7 %).

C'est à Toronto, Vancouver, Calgary et Ottawa que les appartements de deux chambres situés dans des immeubles neufs ou existants se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 067, 1 045, 960 et 941 \$ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (488 et 485 \$).

En excluant du calcul les immeubles construits ou convertis depuis la dernière enquête, nous obtenons une meilleure indication de l'augmentation des loyers dans les immeubles existants. Dans l'ensemble, le loyer moyen des appartements de deux chambres situés dans des immeubles existants dans les 28 principaux centres a augmenté de 3,2 % en octobre 2006, par rapport à l'année précédente. Les plus fortes majorations de loyer ont été enregistrées à Calgary (19,5 %) et à Edmonton (9,9 %). Si l'on exclut Calgary et Edmonton, la hausse globale n'est plus que de 2,4 %.

En 2006, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à 1 %

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	2005	2006
Abbotsford	3,8	2,0
Calgary	1,6	0,5
Edmonton	4,5	1,2
Gatineau	3,1	4,2
Grand Sudbury	1,6	1,2
Halifax	3,3	3,2
Hamilton	4,3	4,3
Kingston	2,4	2,1
Kitchener	3,3	3,3
London	4,2	3,6
Montréal	2,0	2,7
Oshawa	3,3	4,1
Ottawa	3,3	2,3
Québec	1,4	1,5
Regina	3,2	3,3
Saguenay	4,5	4,1
Saint John	5,7	6,8
Saskatoon	4,6	3,2
Sherbrooke	1,2	1,2
St. Catharines-Niagara	2,7	4,3
St. John's	4,5	5,1
Thunder Bay	4,6	4,9
Toronto	3,7	3,2
Trois-Rivières	1,5	1,0
Vancouver	1,4	0,7
Victoria	0,5	0,5
Windsor	10,3	10,4
Winnipeg	1,7	1,3
Tous les centres	2,7	2,6

dans cinq des sept centres examinés à cet égard (c'est-à-dire Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec). Les plus bas ont été enregistrés à Vancouver et Toronto (0,4 %), et les plus hauts, à Québec (1,2 %) et Montréal (2,8 %). Les résultats de l'enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel et ce, dans tous les centres à l'étude sauf Montréal. C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que

les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 487, 1 273 et 1 257 \$ par mois).

Dans tous les centres ayant fait l'objet de l'enquête élargie, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

Par ailleurs, à Montréal et Vancouver, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres faisant partie du marché locatif secondaire (logements¹ autres que les appartements locatifs d'initiative privée et les appartements en copropriété, comme par exemple les duplex et les appartements accessoires) était inférieur à celui des appartements locatifs traditionnels et des appartements en copropriété offerts en location. À Toronto, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres du marché locatif secondaire était légèrement supérieur à celui des logements locatifs traditionnels de même taille.

L'Enquête sur les logements locatifs maintenant menée également au printemps

À compter de 2007, la SCHL procédera à une enquête sur les logements locatifs au printemps, en plus de l'enquête qui a déjà lieu à l'automne. Les résultats de l'enquête du printemps seront rendus publics en juin et fourniront des renseignements à l'échelle des centres sur des indicateurs clés du marché locatif comme les taux d'inoccupation et les loyers moyens. Ceux qui utilisent ces données auront accès à des renseignements plus à jour sur les tendances du marché.

¹ Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.

² L'Enquête sur les logements locatifs, réalisée en octobre par la SCHL, vise les immeubles locatifs d'initiative privée comptant au moins trois logements en rangée ou appartements. Cette année, sa portée a été élargie pour que des informations soient recueillies également sur le marché locatif secondaire. Seront donc désormais examinés les types de logement suivants, dans les RMR de Vancouver, Toronto et Montréal :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location;
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location situés dans un duplex;
- appartements accessoires offerts en location;
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.



DESCRIPTION DES ZONES ELL - AR DE CHARLOTTETOWN	
Zone 1	Centre-ville – Territoire au sud des rues Buchanan et Montgomery, jusqu'au chemin Mount Edward; territoire à l'ouest du chemin Mount Edward, jusqu'au chemin St. Peters; territoire au sud de la rue Belmont, jusqu'au chemin Kensington; territoire au sud de la rue Park, jusqu'à la baie.
Zone 2	Périphérie – Reste de Charlottetown.
Zones 1-2	AR de Charlottetown

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.2.1 Taux d'occupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.2.2 Loyer moyen (\$), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.3.1 Taux d'occupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.3.2 Loyer moyen (\$), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.4 Taux d'occupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.3.3 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

- 2.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

- 3.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Edmonton, Calgary et Vancouver

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

- 4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'occupation (%)
- 4.1.2 Loyer moyen (\$) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
- 4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'occupation global (%)
- taille de l'immeuble
- 4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'occupation, Appartements en copropriété.
- 4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'occupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto et Vancouver

Données sur les logements locatifs du marché secondaire *

- 5.1 Loyer moyen (\$) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
- 5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

* Nouvelles enquêtes - consulter la section Méthodologie pour obtenir des renseignements additionnels.

**I.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
AR de Charlottetown**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - Centre-ville	**	**	4,4 c	3,4 d	3,0 b	5,3 c	**	**	4,2 b	4,7 b
Zone 2 - Périphérie	**	6,8 a	3,1 d	4,3 c	5,1 d	5,2 b	**	0,0 a	4,7 c	5,0 b
Charlottetown (AR)	**	**	4,1 c	3,5 c	3,9 c	5,2 b	**	**	4,4 b	4,8 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux** sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**I.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
AR de Charlottetown**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.											
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006										
Zone 1 - Centre-ville	406	a	424	a	488	a	506	a	637	a	653	a	759	a	732	a	582	a	597	a
Zone 2 - Périphérie	425	a	419	a	480	a	504	a	592	a	617	a	**		740	a	570	a	599	a
Charlottetown (AR)	408	a	423	a	486	a	505	a	617	a	638	a	760	a	733	a	578	a	597	a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux** sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2006
selon la zone et le nombre de chambres
AR de Charlottetown

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Centre-ville	**	144	27 d	807	74 c	1 411	**	130	118 b	2 492
Zone 2 - Périphérie	1 a	15	9 c	202	56 b	1 080	0 a	11	65 b	1 308
Charlottetown (AR)	**	159	36 c	1 010	130 b	2 490	**	141	183 b	3 800

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux** sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
AR de Charlottetown**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - Centre-ville	**	**	5,6 c	5,5 c	6,0 b	7,2 b	**	**	6,5 b	6,8 b
Zone 2 - Périphérie	**	6,8 a	8,1 c	5,4 c	7,3 c	7,1 a	**	0,0 a	7,5 c	6,7 a
Charlottetown (AR)	**	**	6,2 c	5,5 c	6,6 b	7,2 b	**	**	6,8 b	6,8 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

**1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon l'année de construction et le nombre de chambres
AR de Charlottetown**

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Charlottetown (AR)										
Avant 1940	0,0 d	0,0 d	**	3,9 d	5,9 d	**	**	**	5,8 d	3,2 d
1940 à 1959	**	**	**	**	**	**	**	**	4,1 d	**
1960 à 1974	**	**	**	**	**	10,0 c	**	**	**	8,4 c
1975 à 1989	**	2,0 c	2,2 c	3,6 c	5,5 c	5,9 b	**	**	4,6 c	5,1 b
1990 à 1999	a.l.u.	a.l.u.	0,0 d	0,0 c	0,5 b	3,4 c	**	**	1,8 c	3,2 d
2000 ou après	a.l.u.	a.l.u.	**	**	3,6 c	**	**	**	4,5 c	**
Tous les immeubles	**	**	4,1 c	3,5 c	3,9 c	5,2 b	**	**	4,4 b	4,8 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres

AR de Charlottetown

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Charlottetown (AR)										
Avant 1940	416 b	401 a	462 a	477 a	562 a	594 a	664 a	715 b	519 a	533 a
1940 à 1959	380 a	402 a	461 a	483 b	570 a	576 a	720 a	**	506 a	523 b
1960 à 1974	409 c	407 c	473 a	481 a	542 a	574 a	**	702 a	512 a	555 a
1975 à 1989	458 a	472 a	496 a	522 a	582 a	606 a	**	832 b	558 a	584 a
1990 à 1999	a.l.u.	a.l.u.	582 a	577 a	662 a	697 a	**	**	672 a	690 a
2000 ou après	a.l.u.	a.l.u.	665 c	636 b	865 b	887 b	**	**	824 b	818 b
Tous les immeubles	408 a	423 a	486 a	505 a	617 a	638 a	760 a	733 a	578 a	597 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**1.3.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
AR de Charlottetown**

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Charlottetown (AR)										
3 à 5 unités	0,0 d	0,0 d	**	**	5,1 d	3,8 d	**	**	5,0 d	5,3 d
6 à 19 unités	**	**	4,9 d	3,6 d	3,8 d	6,0 b	**	**	4,6 c	5,5 b
20 à 49 unités	9,6 a	5,0 a	3,9 a	3,2 a	3,4 b	3,2 a	**	0,0 a	3,7 b	3,2 a
50 à 99 unités	**	**	1,9 a	0,0 a	5,6 a	3,3 a	**	**	3,0 a	1,5 a
100 unités et +	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Tous les immeubles	**	**	4,1 c	3,5 c	3,9 c	5,2 b	**	**	4,4 b	4,8 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

**1.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
AR de Charlottetown**

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Charlottetown (AR)										
3 à 5 unités	360 b	370 b	461 a	484 a	572 a	590 a	680 a	721 b	533 a	550 a
6 à 19 unités	402 a	416 a	470 a	483 a	596 a	618 a	804 b	712 a	567 a	585 a
20 à 49 unités	439 a	451 a	502 a	522 a	651 a	678 a	**	838 a	608 a	636 a
50 à 99 unités	**	**	556 a	583 a	938 a	940 a	**	**	679 a	698 a
100 unités et +	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Tous les immeubles	408 a	423 a	486 a	505 a	617 a	638 a	760 a	733 a	578 a	597 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

**1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la fourchette de loyers
AR de Charlottetown**

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Charlottetown (AR)										
Moins de 400 \$	**	0,0 a	3,4 d	0,0 a	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	0,0 a
400 à 499 \$	2,7 c	9,8 c	4,5 b	5,2 c	1,7 c	2,3 c	0,0 a	a.l.e.	4,0 b	5,5 b
500 à 599 \$	a.l.e.	**	3,5 c	3,6 c	5,1 b	5,4 b	0,0 a	0,0 a	4,7 b	4,9 b
600 à 699 \$	a.l.e.	a.l.e.	0,0 a	0,0 a	3,5 c	6,4 b	**	5,7 d	4,1 b	6,0 b
700 à 799 \$	0,0 a	a.l.e.	0,0 a	0,0 a	2,0 b	3,3 d	5,0 d	6,0 d	2,5 b	3,6 c
800 \$ et +	100,0 a	0,0 a	**	0,0 a	1,7 c	3,2 d	21,6 d	0,0 a	9,6 c	2,5 c
Toutes les fourchettes	**	**	4,1 c	3,5 c	3,9 c	5,2 b	**	**	4,4 b	4,8 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**3.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
AR de Charlottetown**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - Centre-ville	**	**	4,4 c	3,3 d	3,0 b	5,3 c	18,3 d	**	5,6 b	6,2 b
Zone 2 - Périphérie	**	6,8 a	3,1 d	4,3 c	5,4 d	5,1 b	**	4,5 a	5,0 c	5,0 a
Charlottetown (AR)	6,0 d	**	4,1 c	3,5 c	4,0 c	5,2 b	16,9 d	14,7 c	5,4 b	5,8 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**3.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
AR de Charlottetown**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - Centre-ville	406 a	424 a	488 a	505 a	637 a	654 a	825 a	844 a	602 a	619 a
Zone 2 - Périphérie	425 a	419 a	480 a	504 a	594 a	619 a	702 a	723 a	576 a	605 a
Charlottetown (AR)	408 a	423 a	486 a	505 a	618 a	639 a	809 a	823 a	593 a	614 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

- a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2006, selon la zone et le nombre de chambres

AR de Charlottetown

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Centre-ville	**	145	27 d	816	77 c	1 446	**	319	169 b	2 726
Zone 2 - Périphérie	1 a	15	9 c	202	56 b	1 095	3 a	66	68 a	1 378
Charlottetown (AR)	**	1 60	36 c	1 018	133 b	2 540	57 c	386	237 b	4 104

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux** sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

AR de Charlottetown

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Zone 1 - Centre-ville	**	**	5,6 c	5,5 c	5,9 b	7,4 b	20,8 d	17,4 d	7,7 b	8,1 b
Zone 2 - Périphérie	**	6,8 a	8,1 c	5,4 c	7,7 c	7,0 a	**	7,5 a	7,7 b	6,8 a
Charlottetown (AR)	6,0 d	**	6,2 c	5,5 c	6,7 b	7,2 b	19,1 d	15,7 d	7,7 b	7,7 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'avril/octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL donne un aperçu des taux d'inoccupation et de disponibilité, ainsi que des loyers moyens, tant dans les immeubles neufs qu'existants. Cette année, la SCHL introduit une nouvelle mesure qui estime l'évolution des loyers en fonction des immeubles existants seulement. Cette estimation est établie à partir d'immeubles qui faisaient partie de l'échantillon d'enquête tant en 2005 qu'en 2006. L'évolution du loyer dans les immeubles existants constitue une estimation du pourcentage de changement des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs qui fait abstraction des effets de composition que peuvent avoir les immeubles neufs, les conversions d'immeubles et la rotation de l'échantillon d'enquête sur l'évolution du niveau des loyers. L'estimation du pourcentage de changement des loyers est disponible dans le Rapport sur le marché locatif – Faits saillants-Canada et dans la section narrative des rapports sur le marché locatif locaux. Les niveaux de loyer dans les immeubles neufs et existants sont également fournis. Bien que le pourcentage de variation des loyers dans les immeubles existants publié dans nos rapports soit significatif d'un point de vue statistique, toute variation de loyer qui pourrait être calculée d'après les niveaux de loyer dans les immeubles neufs et existants pourrait être significative d'un point de vue statistique ou pourrait ne pas l'être.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mesure la conjoncture du **marché locatif secondaire**, lequel englobe les logements non visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans son Enquête sur le marché locatif secondaire (EMLS) :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable partageant un seul toit et situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location situés dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle possède trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre, et leurs résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation, tirées des résultats de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété. Elle publie également des données sur les loyers moyens, obtenues grâce à l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et l'Enquête auprès des ménages sur les loyers. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation [c.v.]).

En 2006, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet d'une enquête dans les RMR suivantes : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. D'autres logements faisant partie du marché locatif secondaire ont fait l'objet d'une enquête à Vancouver, Toronto et Montréal.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales standards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

F



NOUVELLES ENQUÊTES ET NOUVEAUX RAPPORTS

Nous avons consulté nos clients... ils nous ont parlé... nous les avons écoutés!

Améliorations aux produits et services d'analyse de marché de la SCHL

Nos clients

nous ont dit que les produits et services de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) constituent leur meilleure source d'information sur le marché de l'habitation. Ils se fient aux données factuelles complètes et à jour que nous leur présentons, ainsi qu'à nos prévisions. Ils nous ont également indiqué des moyens de rendre nos produits encore meilleurs.

- Information sur le marché locatif secondaire
- Enquête sur les logements locatifs menée au printemps
- Enquête sur les dépenses de rénovation couvrant 10 grands centres
- Publications produites pour un nombre accru de centres

Vous voulez en savoir plus?

À compter de décembre 2006 et tout au long de 2007, la SCHL mettra en place des améliorations qui profiteront à tous les intervenants du marché. Pour en savoir davantage, visitez régulièrement notre site Web et abonnez-vous aux publications électroniques gratuites du Centre d'analyse de marché de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca/marchedelhabitation